



大家さんや地主さんに捧げるミニ情報誌

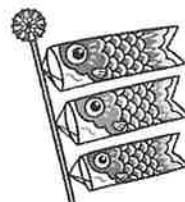
ホームメイト広島安芸店

(株)中野土地建物の

よもやま情報

4月-5月号

発行日
2024年4月



＼知らないより知っていた方が断然いい！万が一に備えましょう！／
また見たい！あの頃のよもやま情報！

懐かしいちょうど10年前の2014年4月号のよもやま情報の一部を公開！
よもやま情報を続けてもう20年？25年？もう社長も覚えていないほど昔からお世話
になっている大家さんにはお送りしております。昔にお伝えした情報も、今だからこそ役
に立つ情報もあるかもしれません。是非ご確認ください。

参加者100人越えの大人気プレゼント企画☆

外れてもチャンス有！

**選べる
観戦チケット
プレゼント**

大好評 第4弾

応募期間：4月2日(火)～4月21日(日)

当選者人数・・・

毎回たくさんのご応募いただきありがとうございます。
今回は特別に当選人数を増加させていただきました。



6名様

広島ドラゴンフライズ
試合日:5月4日(土)14:05



6名様

サンフレッチェ広島
試合日:4月28日(日)14:00



8名様

Wチャンス賞
スターバックスカード(500円)



8名様

Wチャンス賞
マクドナルドカード(500円)

【抽選結果】4月23日15時00分

抽選結果は全員にメールにてご連絡します。

当選者は24時間以内にメールにてご返信をお願いいたします。ご返信がない場合は落選となりますのでご了承ください。

☆今月号のどこかに応募方法の記載があります☆

キャンペーン応募方法

STEP 01 今月号のどこかに応募方法の記載があるので探してください

STEP 02 リンク先に必要事項を入力！必ずメールアドレスと住所をお間違いないようご記入ください

STEP 03 抽選結果の日必ずメールを確認ください





ホームメイト広島安芸店

(株)中野土地建物の

よもやま情報

4月号

発行日2014年4月



今月のトピックス

自力救済条項について

APRIL



賃貸借契約書において、例えば「賃料を滞納した場合には、賃貸人は、本件建物内に立ち入ることができるものとし、賃借人はこれに異議を述べない。」と定められていることがあります。はたして、これらの条項に基づき、賃貸物件への立ち入りを行うことは、当事者間で合意されたことを実行しているものとして許されるのでしょうか。

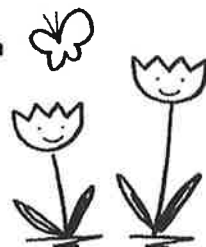
最高裁の判例においては「私力の行使は、原則として法の禁止するところであるが、法律に定める手続きによったのでは、権利に対する違法な侵害に対抗して現状を維持することが不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合においてのみ、その必要の限度を超えない範囲内で、例外的に許されるものと解することを妨げない。」と判断されており、原則として違法であり、極めて例外的に適法となり得るとの判断が示されています。

最高裁が判断した事件においては、前述のような定めが契約書に定められていない事案でしたが、その後の裁判例において、自力救済を定める条項は、「権利に対する違法な侵害に対抗して現状を維持することが不可能又は著しく困難であると認められる緊急やむを得ない特別の事情が存する場合」以外は、公序良俗に反するものとして定め自体が無効と判断されることがほとんどです。

しかしながら、例外的にも認められた事例も少ないながらも存在します。例えば、東京高裁昭和51年9月28日判決では、既に休業中あった店舗について、契約成立後約半年の時点で賃料の滞納が始まり、1年以上の賃料が滞納されたため、契約解除の通知を送付したも



滞納物件への賃貸人の立ち入りは双方合意の上でも基本的に違法



の、特段の連絡もなかったため、入室を禁じる旨告示書を建物に貼り付けたうえで、鍵を交換したところ、賃借人が鍵を破壊して入室した事案において、「従来の行動等から、控訴人（賃借人）に対する信頼の念を全く失い、・・・自己の権利を実現して損害の拡大を防止し、あわせて保安上の問題をも解決する必要があるとの考えから前記のような措置に出たものと推認され、・・・賃貸人の権利行使として社会通念上著しく不相当なものとまではいえない」と判断されました。

実務上は、合意の有無によって自力救済の可否が左右されることはなく、実際に立ち入ることを決断した事情等が重視されざるを得ず、自力救済が認められる範囲は極めて限定的になりますので、法的手続きによる建物明渡を速やかに行うべきでしょう。

解決！地主・家主の疑問Q&A

テナントからの中途解約はできるのか

弊社は、5階建ての貸しビル一棟の各フロアをテナントに賃貸するにあたり、すべて定期借家契約にて次のように賃貸しました。

1階はA社に事業用として賃貸
2～5階の各フロア（約

約して1年数カ月の後、A社からは、事業の行き詰まりによる縮小を理由に、またB氏からは勤務先をリストラされ家賃が支払えないことを理由に、中途解約の申し入れが来しました。当社としてはどう対応すべきでしょうか。

A社は中途解約できませんが、B氏の中途解約は法的に可能ですので、貴社は、B氏の解約には応じなければなりません。

定期借家契約の賃貸人としては、契約期間中の確実な賃料収入を計算に入れて契約をします。中途解約されてはなりません。もちろん定期借家契約に中途解約の定めをあえて設けている場合であれば、賃貸人はこれにより中途解約できますが（といっても貸主の損失防止のために借主に一定の損害金を支払わせる定めを置く例もあります）、そうでない限りは、原則と

して中途解約はできません。しかし、借地借家法38条5項は、居住用の定期借家契約については、賃借する床面積が200㎡未満であれば、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により生活の本拠としての使用が困難となった場合は、賃借人は中途解約できるものと定めています。

そこで、本件では、居住用で借りているテナントB氏の場合、床面積が約100㎡ですから対象となります。問題は、「転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情」ありといえるかですが、勤務先をリストラされた家賃が支払えない事情が

あれば、「その他のやむを得ない事情」ありといえる可能性があります。ですから、その場合はテナントB氏は、中途解約できます。

こうした場合、賃貸人としては、テナントの中途解約による損失をカバーするために、契約の中に、テナントの中途解約を認めない趣旨で、「賃借人Bが中途解約をする場合は、残存期間の賃料を支払う」とのペナルティ特約を設けたいところでしょう。

一方、事業用で賃借するA社としては、原則どおり、中途解約はできません。ただ、このようにA社が解約できない事態を放置しても、賃料不払いを起さされては、却って貴社としても困ります。

この点、賃借人は、支払能力等の十分で賃貸人が認めるとか、そうした第三者との賃貸借契約の成約の場合には、中途解約できる等の特約をする場合もあります。こうした特約があれば、これにより解決することになります。しかし、こうした特約がなくても、貴社は、A社と善後策を協議することを考えた方がよいでしょう。





大家さんからお預かりした大切な資産を大家さんに代わり管理させていただきます。

◆ 弊社での物件紹介の流れ ◆

知ってるようで知らない弊社の管理物件に関する流れを簡単にご紹介させていただきます。
管理会社がたくさんある中、弊社のことを知っていただき候補にいられていただけると幸いです。

◆ #01 200社以上の業者と共有



弊社では、以下のような集客を行い契約が早く決まるよう動いています。

- ★インターネット掲載(複数メディア)
- ★新聞折り込み、店内への張り出し
- ★SNS(LINEやインスタ等)での広告

社内で物件を囲い込むような事はせず他社仲介業者とも連帯をとり入居率をアップさせていきます。

◆ #02 相場より安い管理費



弊社は広告費以外は余計なものを取っていません。他者さんでは広告料とは別の名前の費用がかかる場合や契約時に10万以上払うところもあります。また管理手数料の平均は5%~8%+消費税です。まれに10%+消費税のところもありますが、弊社は居住用物件の場合、平均より低い3%+消費税で管理させて頂いております。

◆ #03 入居から退去までのサポート



入居するに当たって、どんな方が入居するのかなど不安になる事もあると思います。入居後のトラブルは無さそうかなど主に人柄を見る審査を行っております。契約前審査を行う事で、入居後のトラブルを事前に防ぐ事もできます。また入居中に関しても、トラブル発生時には迅速に対応しております。手配する業者も、長年お世話になっていて丁寧にしっかりと対応して頂ける業者さん達ばかりなので安心ください。

社長の

独り言



安芸区瀬野には「みどり坂」という団地があり、私も13〜14年くらい住んでいます。別名「スカイレールタウンみどり坂」！その「スカイレール」が4月末にて営業を終了します。その後、電気バス「中型EVバス」に切り替わりますが、移行期間として、既にバスの運行が始まっています。中型バスなので圧迫感もなく、バス停でバスが停車した横を、道路の中央線をはみ出すことなく追い越していくこともできます。坂道のある団地で、見通しはよく、道路幅も広く、直線の距離も長いので、車によっては結構スピードを出す車もいますが、このバスがペースメーカーのような感じとなり、団地内の車のスピードが和らいで、より安心して生活できるようになったような気がします。このバスの大きさ、色スピード感、EVなどなど、個人的には団地にピッタリフィットしていると思います。私も通勤時に、時々スカイレールを利用していましたが、確かに早いです。スカイレールが到着して、JRに乗り換えする時間もあまり余裕がなく、小走りでホームに向かうことが多かったのですが、このバスだとそういうこともないと思います。息子が高校生の時は、サッカー部で鍛えた脚力をフルに使い、玄関を出て、スカイレールを見つけると、走って飛び乗った？ことも思い出されますが、バスのほうが親としても安心です。私の子育ては終了しましたが、団地内の信号、横断歩道も増えていき、より安心して子育てできる環境になり、団地内の雰囲気も、EVバス運行のおかげで、穏やかな空気感となっていていいますので、これからの子育て世代の方や、移住して生活したい方などへもおすすめです。できる団地です。

今月の一冊はお休みです
来月号から復活します☆

最後まで読んでくださり、ありがとうございました。
プレゼント企画の応募方法を下記にてご説明いたします。



①公式ラインから簡単応募

公式ラインの「キャンペーン」という部分をタップいただき
そこから手順に沿ってご応募ください。

※左QRコードから公式ラインにアクセスできます。

②ラインをしていない方はメールからもご応募OKです

下記のメールアドレスにプレゼント応募希望というメッセージと名前をお送り
いただきましたら、応募ページのご案内をお送りさせていただきます。

homemate@nakano-ff.co.jp ※メールがない方はFAXやお電話でも可能です○

- ・会社名
- ・提供できるもの
- ・モットー
- ・会社の場所

ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」
「お客様に常にいい気分でのいていただくこと」

〒739-0321

広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)

TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825

E-mail homemate@nakano-ff.co.jp

URL https://www.nakano-ff.co.jp

今月も読んでいただき
ありがとうございました。当
店のGW休暇は5月1日
(水)~5月5日(日)です。

